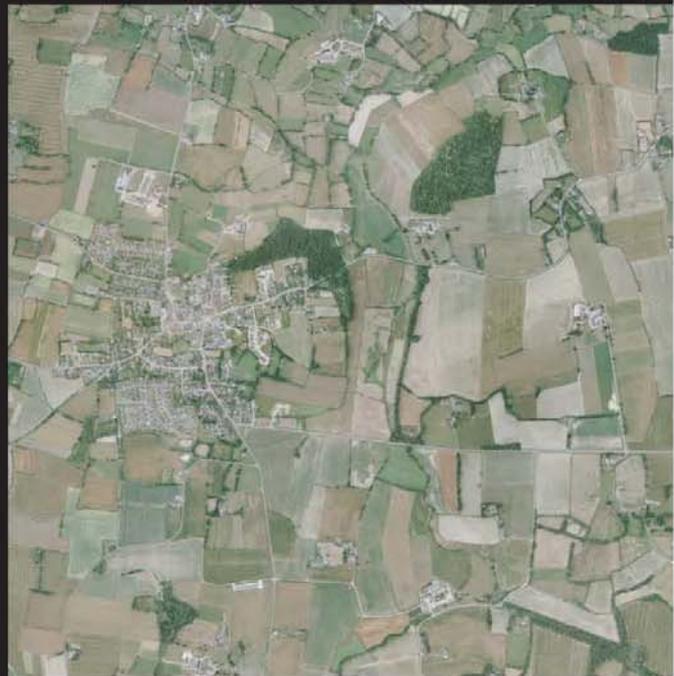




Commune de  
**Cintré**

# Plan Local d'Urbanisme

**Additif N°2  
au  
Rapport de  
Présentation**



Révision approuvée par DCM du 27/02/2007

Modification n°1 approuvée par DCM du 08/12/2014

Décembre 2014



## SOMMAIRE

<b>Présentation de la modification .....</b>	<b>3</b>
1. Contexte de la modification .....	3
2. Documents modifiés.....	3
<b>II - Objet et justifications de la modification .....</b>	<b>4</b>
1. Intégration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du bassin de la Vilaine et de l'Illet .....	4
2. Intégration de la mise à jour des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique .....	5
3. Ouverture à l'urbanisation du secteur "le moulin à vent et Landes d'Aviette" .....	7
4. La restructuration du centre bourg .....	11
5. Le Clos du bourg 3.....	14
6. Le Clos Bossard .....	15
7. Modifications de zonage et adaptations réglementaires diverses .....	16
<b>III - Incidences sur l'environnement .....</b>	<b>20</b>
1- Prise en compte de l'environnement naturel .....	20
2- Prise en compte du paysage et du patrimoine .....	20
3- Prise en compte de l'agriculture .....	20



# PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

La commune de Cintré a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 27 février 2007. Une procédure de révision simplifiée a été approuvée le 30 septembre 2008.

## 1. Contexte de la modification

Conformément à l'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, la commune procède à une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de modifier le règlement et les orientations d'aménagement.

Ce dossier de modification concerne :

- L'intégration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du bassin de la Vilaine et de l'Illet,
- L'intégration de la mise à jour des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique,
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur "le moulin à vent",
- La restructuration du centre bourg,
- Le Clos du Bourg 3,
- Le Clos Bossard
- Modifications de zonage et adaptations réglementaires diverses,

## 2. Documents modifiés

La présente modification implique les évolutions suivantes des documents du PLU :

### ➤ **Rapport de présentation**

Le rapport de présentation est modifié et son annexe relative aux « Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique » est remplacée par une nouvelle.

La présente note vient compléter le dossier de PLU approuvé le 27 février 2007 en tant qu'additif n°2 au rapport de présentation.

### ➤ **Orientation d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement sont modifiées. Un nouveau document remplace le document en vigueur.

### ➤ **Règlement graphique**

La présente modification entraîne l'adaptation du règlement graphique. Le document ainsi modifié remplace les plans n°1 et n°2 en vigueur.

### ➤ **Règlement littéral**

La présente procédure entraîne l'adaptation du règlement écrit. Le document ainsi modifié remplace celui en vigueur.

## II - OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

### 1. Intégration du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du bassin de la Vilaine et de l'Illet

Le territoire de la commune est concerné par deux Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRi) :

- le PPRi du bassin du Meu et du Garun approuvé le 20 octobre 2005 par le Préfet qui est intégré au Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis 2007,
- le PPRi du bassin de la Vilaine en région rennaise, de l'Ille et de l'Illet approuvé par arrêté préfectoral le 10 décembre 2007.

Ce dernier PPRi n'avait pas encore été intégré au PLU car Cintré n'apparaît pas dans la liste des communes concernées par l'arrêté préfectoral.

Néanmoins, après son approbation, le PPRi s'impose de plein droit aux documents d'urbanisme, notamment le Plan Local d'Urbanisme, en tant que servitude d'utilité publique. Il est donc nécessaire de l'intégrer au PLU et d'interpréter son périmètre sur le règlement graphique du PLU afin de faciliter les instructions des autorisations au titre du droit des sols. A ce titre, diverses pièces du PLU sont complétées.

Les deux PPRi concernent le phénomène naturel d'inondation par débordement du lit mineur dans le lit majeur des rivières du Meu, du Garun, de la Vaunoise, de la Vilaine, de l'Ille et de l'Illet.

Ce sont des outils réglementaires qui visent à mieux gérer l'aménagement et l'utilisation des sols dans les zones exposées à ce risque. Il s'agit d'assurer la sécurité des personnes et des biens en tenant compte des événements naturels par une meilleure connaissance des phénomènes. L'objet de ces plans est de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de leur nature et intensité, d'y interdire tout type de construction, ou, dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées, prescrire les conditions dans lesquelles elles doivent être réalisées, utilisées ou exploitées.

Ainsi, il oriente les décisions d'aménagement, réglemente l'adaptation des installations actuelles et l'implantation des nouvelles constructions. A partir de cartographies reprenant les limites de la crue centennale ou de la cote des plus hautes eaux connues quand celle-ci est supérieure, il a pour objet de définir le degré de risque, les enjeux par secteur afin d'édicter des règles d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront aux constructions existantes ou futures.

Il est donc proposé d'intégrer le PPRi sur le règlement.

#### DETAIL DES DOCUMENTS MODIFIÉS :

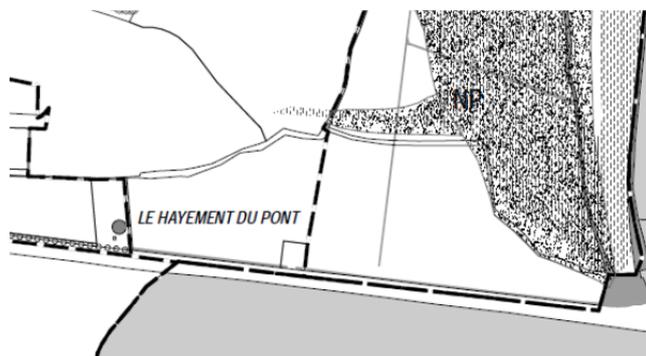
- **Rapport de présentation** : Le diagnostic hydrologique du rapport de présentation est complété pour intégrer le PPRi du bassin de la Vilaine en région rennaise, de l'Ille et de l'Illet (p 72).

La motivation des différents secteurs et périmètres graphiques limitant l'utilisation du sol est complété (p104).

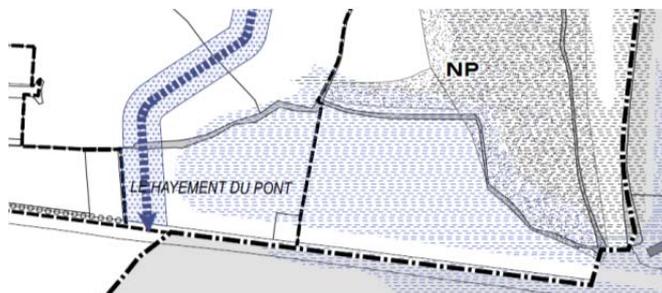
- **Règlement graphique** : Le règlement graphique est complété par l'intégration du périmètre d'application du PPRi du bassin de la Vilaine en région rennaise, de l'Ille et de l'Illet qui concerne la partie sud-est de la commune en limite de Mordelles.

Le sens de la trame indiquant le PPRi est modifiée sur les plans n°1 et 2 du règlement graphique.

**Règlement graphique en vigueur :**



**Règlement graphique modifié :**



➤ **Annexe 2 : servitudes d'utilité publique**

Cette annexe sera complétée par mise à jour du PLU au moment de l'approbation de la présente modification. Les documents relatifs au PPRi du bassin de la Vilaine en région rennaise, de l'Ille et de l'Illet approuvés par le Préfet le 10 décembre 2007 (arrêté préfectoral d'approbation, note de présentation, règlement, cartographie réglementaire) seront intégrés dans cette annexe 2.

## 2. Intégration de la mise à jour des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique

Les différents inventaires du patrimoine naturel menés depuis la fin des années 80 sur le territoire de Rennes Métropole, puis étendus au Pays de Rennes, ont donné naissance à l'Atlas des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE), document qui permet de regrouper l'ensemble des sites naturels d'intérêt écologique connus sur le territoire. Ce travail complète les inventaires du patrimoine naturel tels que les Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou les sites Natura 2000.

Les MNIE du Pays de Rennes sont diversifiés. Si les boisements dominent en surface (forêt de feuillus...), de nombreux autres types de milieux sont présents : des zones humides, des étangs, quelques milieux tourbeux, des landes, des zones calcaires (rare pour la Bretagne)... et abritent une richesse remarquable. Peu d'habitats naturels et d'espèces végétales exceptionnels à l'échelle nationale sont présents, mais la plupart des sites retenus présentent des cortèges floristiques intéressants d'un point de vue départemental. Ce sont principalement des plantes des terrains calcaires, tourbeux, landes, prairies humides.

Ces milieux abritent une faune comprenant de nombreuses espèces protégées, mais peu d'espèces d'oiseaux en danger, vulnérables ou rares. Certains groupes faunistiques moins bien

répertoriés sont en régression ; batraciens, certains passereaux, chauve-souris. Les MNIE sont des refuges pour ces espèces au sein d'un territoire de plus en plus artificialisé, notamment en raison de la forte dynamique de croissance. Pour chaque site identifié, une fiche présentant les milieux présents (une cartographie d'habitat, des recommandations de gestion...) existe.

L'inventaire de ces MNIE a pour objectif de mieux connaître la richesse des milieux naturels du territoire et d'assurer sa pérennité par leur prise en compte dans les documents d'urbanisme tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le SCoT du Pays de Rennes a établi une protection stricte de ces milieux. En effet, depuis son approbation en décembre 2007, ils sont devenus réglementairement inconstructibles. Un document unique « l'Atlas des MNIE du Pays de Rennes » localise l'ensemble des sites identifiés sur le territoire du Pays de Rennes.

Les MNIE sont donc des espaces naturels qu'il convient de protéger. C'est pourquoi, ils sont en général classés au règlement graphique en zone naturelle (N ou NP) avec parfois une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur comprend, en annexe au rapport de présentation, cinq fiches relatives aux Milieux Naturels d'Intérêts Ecologiques (MNIE) identifiés sur la commune en 1989 par un inventaire issu d'une démarche volontaire et locale.

Afin de disposer d'une connaissance actualisée, un inventaire complémentaire a été réalisé en 2011.

En ce qui concerne la commune de Cintré, cette mise à jour fait apparaître les évolutions suivantes :

MNIE déclassé :

- 1CI "Lande Garnier" : ancienne prairie à orchidées mise en culture depuis 2004.

MNIE inchangé :

- 2CI "Plessis-Le Croisic" : il est déjà classé au règlement graphique dans son intégralité en zone naturelle de protection stricte (NP) ainsi qu'en Espace Boisé Classé (EBC).

Nouveau MNIE identifié :

- 3CI "Prairies humides et roselière du Moulin à Vent" : ce nouveau MNIE est classé au règlement graphique dans son intégralité en zone naturelle de protection stricte (NP). Il est également concerné par un périmètre de zone humide et par le périmètre des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin du Meu et du Garun et du bassin de la Vilaine en région rennaise, de l'Ille et de l'Illet.

Parmi les cinq MNIE identifiés en 1989 dans le PLU en vigueur, trois sites étaient mentionnés mais n'avaient pas fait l'objet d'une fiche d'inventaire :

- 3CI "Prairies humides au sud du ruisseau de l'Ecotais" : ce site est désormais retenu au titre des MNIE. Il correspond au nouveau MNIE identifié ci-dessus 3CI "Prairies humides et roselière du Moulin à Vent".
- 4CI "Prairies humides au nord du bois du Plessis-Le Croisic" : ce site n'a pas été reconnu au titre des MNIE dans le nouvel inventaire.
- 5CI "Prairies humides proches de l'ancien presbytère" : ce site n'a pas été reconnu au titre des MNIE dans le nouvel inventaire.

La mise à jour de l'Atlas a été approuvée par le syndicat mixte du Pays de Rennes au premier semestre 2012. La présente modification propose donc d'intégrer ces modifications dans le PLU.

**DOCUMENTS MODIFIÉS :**

- **Rapport de présentation** : La carte faisant l'état des lieux des milieux naturels (page 77) et le texte l'accompagnant (page 78) sont mis à jour avec les nouveaux périmètres.
- **Annexe au rapport de présentation « Inventaire MNIE »** : Les fiches en vigueur sont remplacées par les nouvelles fiches.

### 3. Ouverture à l'urbanisation du secteur "le moulin à vent et Landes d'Aviette"

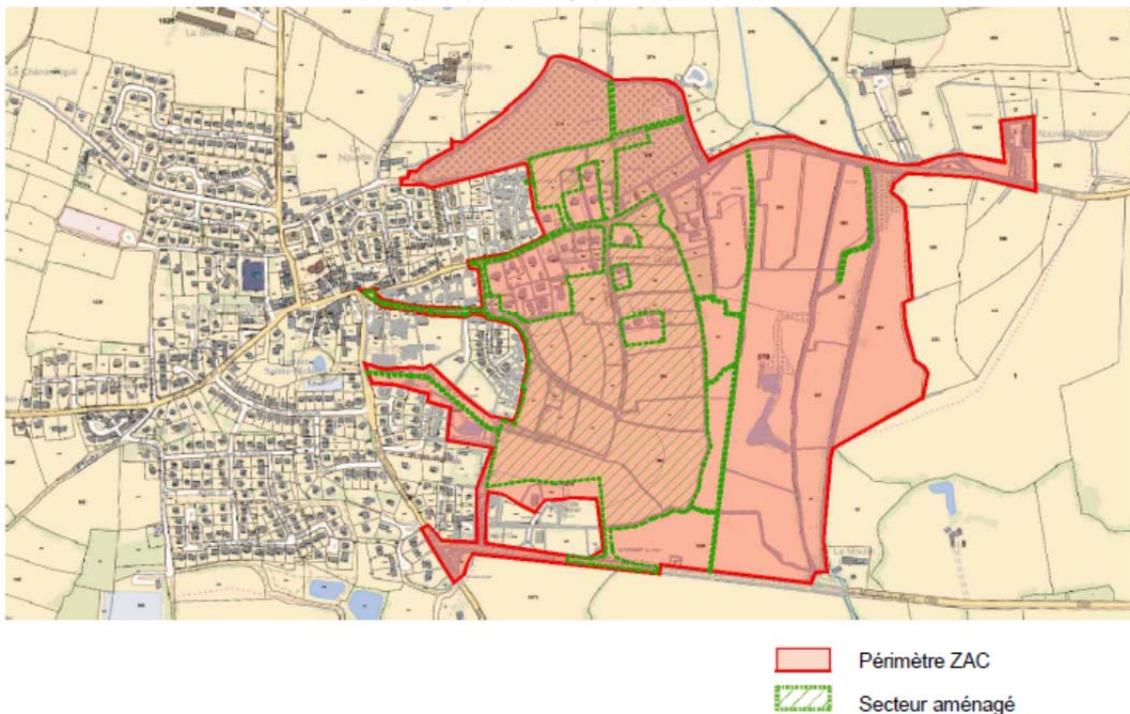
A partir des années 70, le bourg s'est développé de façon importante, essentiellement sous forme de poches pavillonnaires, fortement consommatrices d'espace et en rupture avec les caractéristiques du tissu ancien. En 17 ans, de 1982 à 1999, la surface urbanisée de Cintré a ainsi doublé passant de 25 à 50 ha.

L'urbanisation s'est localisée essentiellement au Sud et au Nord, avec une tendance au développement diffus le long des routes de Talensac et de L'Hermitage. Le centre bourg s'est ainsi trouvé décentré, situation que le projet du Moulin à Vent a vocation à contrebalancer.

Le site du Moulin à Vent fait donc partie des secteurs stratégiques de développement de la commune. Il s'agit de créer un nouveau quartier d'habitat à l'est du centre bourg, en continuité avec les quartiers existants jusqu'aux prairies humides de la Vaunoise. Son aménagement permettra de poursuivre la production d'une grande partie de l'offre de logements en prenant le relai de l'opération du Clos de la vallée dans la commune au cours des dix à quinze années à venir.

La ZAC du Moulin à Vent représente une surface d'environ 55 hectares mais seuls 13 ha sont urbanisables, le reste de la surface correspondant aux espaces naturels du bois de la Lande d'Aviette et des prairies humides de la Vaunoise, classés en grande partie en espace inconstructible (zone humide et/ou zone inondable du Plan de Protection des Risques d'inondations).

Périmètre de la ZAC du Moulin à Vent :



Extrait du rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC du Moulin à vent

#### ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAC DU MOULIN À VENT :

La ZAC du Moulin à Vent a été créée le 9 octobre 2007 par le conseil municipal.

Le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé le 18 novembre 2013 par le conseil municipal, définit les conditions d'aménagement de ce nouveau quartier.

Le programme s'inscrit dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat puisqu'environ 380 logements sont envisagés allant de l'individuel au logement groupé et intermédiaire, aussi bien

en accession libre qu'en locatif social. La surface de plancher envisagée est d'environ 35 000 m<sup>2</sup>. L'urbanisation se fera en plusieurs tranches.

La densité de ce nouveau quartier est compatible avec celle fixée par le SCOT (25 logements/ha).

### **PARTI D'AMÉNAGEMENT :**

L'aménagement du site s'inscrit dans une démarche de développement durable visant à une utilisation rationnelle et économe de l'espace et proposant des solutions en vue de limiter les consommations d'énergie.

Les objectifs généraux pour l'aménagement de ce nouveau quartier sont les suivants :

- Créer un nouveau quartier s'inscrivant dans la morphologie du bourg et son histoire,
- Offrir des produits logements et des formes d'habitat diversifiés,
- Assurer les transitions entre les lotissements récents (Le Cormelet, Le clos du Bourg) et les tissus anciens du centre bourg,
- Constituer une trame viaire cohérente dans un souci de maillage à l'échelle du bourg,
- Poursuivre le maillage des cheminements piétons qui relient les quartiers entre eux et au centre bourg,
- Préserver des ouvertures paysagères vers le paysage naturel environnant,
- Poursuivre l'aménagement de la coulée verte afin de relier le centre bourg aux prairies humides de la Vaunoise,
- Intégrer l'aménagement des sites humides.

#### La mise en valeur des paysages :

L'ensemble du parc naturel de la Vaunoise sera traité de façon à préserver et à valoriser le site présentant déjà des caractéristiques écologiques et esthétiques de grandes qualités.

A travers ce projet, la limite est de la commune se verra redessinée. L'identification des « entrées » du quartier se fera par des éléments bâtis et/ou végétaux remarquables créant des "effets de porte".

Les cheminements doux viendront conforter les existants et de nouveaux seront créés afin de relier la commune à ce site particulier. En ponctuant les parcours piétons, des boisements créeront des événements, cadreront des points des vues, ombrageront les chemins... Ils dynamiseront la promenade.

La zone humide présente une faune et une flore caractéristique qu'il s'agit d'entretenir et de valoriser. Ces biotopes caractérisés par la présence simultanée de terre et d'eau, ont un pouvoir d'épuration important : filtrant les pollutions, réduisant l'érosion, contribuant au renouvellement des nappes phréatiques, stockant naturellement le carbone, protégeant des crues et des sécheresses... qu'il s'agira de mettre en valeur.

Les haies bocagères et les arbres isolés conservés suivant leur intérêt vont influencer la trame de la voirie et des parcelles. Des percées sont aménagées ou renforcées dans les haies afin d'offrir des points de vue depuis les habitations vers le site le grand paysage de la Vaunoise.

#### La typologie de l'habitat

Le programme de logements offre une diversité des programmes dans un gabarit limité à R+2+combles ou attiques et alliant :

- les logements "intermédiaires" (volumétrie R+1+ comble ou attique),
- les opérations groupées de maisons individuelles (avec jardin ou patio),
- les lots libres de constructeurs.

Ce bâti s'organise autour d'espaces publics diversifiés (places, squares, allées, cours, jardins...), participant à la création « d'unités de vie » de nombre variable de logements qui favoriseront les relations de voisinage.

L'architecture des nouvelles constructions sera fondée sur la ré-interprétation moderne des formes urbaines et architecturales traditionnelles de la commune (ferme en bauge, par exemple) sera recherché.

Quelques maisons existantes déjà sur le site sont intégrées au projet.

#### La gestion des eaux pluviales :

L'ensemble du site est parcouru par un réseau de fossés canalisant l'eau dont certains sont intégrés au projet. La création de noues le long des voies a pour objectif le traitement des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées à ciel ouvert. Ce traitement a pour effet de freiner l'écoulement des eaux pluviales et de favoriser l'infiltration. Les eaux pluviales sont ainsi dirigées vers les zones de rétention. Les bassins de rétention sont prévus à la lisière de la Vaunoise et de la zone urbanisée.

#### Les déplacements :

Le secteur du Moulin à Vent s'organise autour d'une voie primaire nord-sud qui, de la RD 68 au sud à la rue de l'Hermitage au nord, « serpente » dans le quartier.

Le réseau de voies secondaires est partagé et regroupe l'ensemble des modes de déplacements sur un même espace : piétons, cycles et automobiles.

En plus des voies partagées et du trottoir accompagnant la voie primaire, des venelles viennent compléter le réseau piéton et cycle. Autour de l'axe vert nord-sud se tissent des chemins est-ouest, reliant la vallée de la Vaunoise au centre bourg.

Le stationnement des visiteurs est réparti sur l'ensemble du quartier en petites poches. Pour le stationnement résidentiel, la gestion est différente selon la typologie des logements (individuels, groupés, intermédiaires) : aérien, couvert sous pergolas, ou en semi-enterré. D'une manière générale, chaque logement, quelle que soit sa typologie, possède potentiellement 2 places de stationnement sur parking privé ou sur poche mutualisée.

La commune est desservie par le réseau STAR (lignes 54 et 93). Le quartier du Moulin à vent sera desservi par le bus avec le dévoiement des lignes actuelles et la création d'un arrêt dans ce nouveau quartier.

### **ADAPATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME A L'ÉVOLUTION DU PROJET DE ZAC**

Les zones concernées par une urbanisation (constructions de logements d'habitation) sont les zones 1 AUD "Moulin à Vent", 2 AU et UD.

La zone UE au nord de la route de l'Hermitage nécessite d'être qualifiée en zone UE1 ou UE2 comme l'ensemble des zone UE de la commune. AU regard de l'implantation du bâti existant, il apparaît pertinent de la classé en UE1.

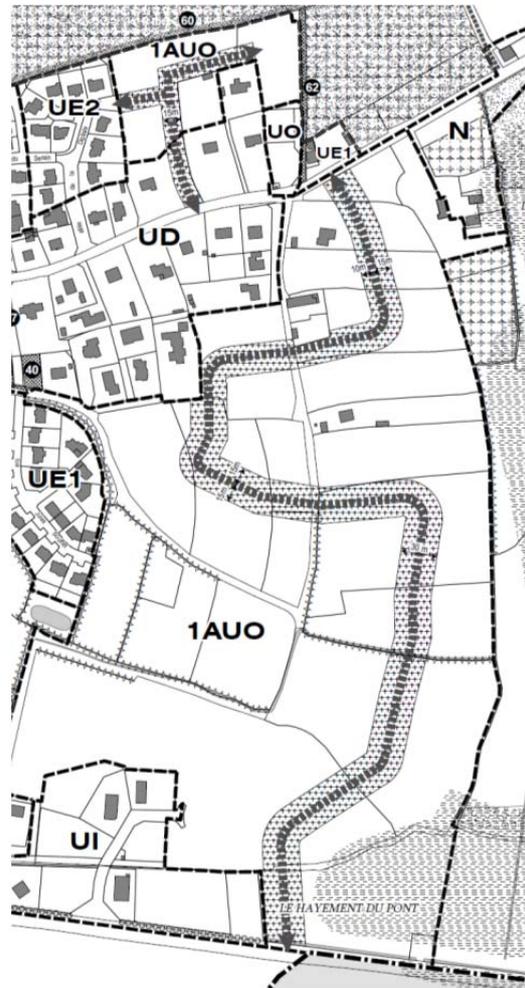
Les zones NP et Ne concernent les prairies humides de la Vaunoise, la Lande d'Aviette feront l'objet d'aménagement de cheminements en conservant leur caractère humide et le Vallon des Orchidées sera aménagé en espace vert.

La zone A concerne la RD 35, entre *la Nouvelle Métairie* et les prairies de la Vallée de la Vaunoise. La zone N concerne le site de *la Nouvelle Métairie* qui appartient au patrimoine bâti d'intérêt local.

### **DETAIL DES DOCUMENTS MODIFIÉS :**

- **Orientation d'aménagement :**  
Une nouvelle orientation d'aménagement "Le moulin à vent et Lande d'Aviette" est créée.
- **Règlement graphique**  
Le règlement graphique est modifié comme suit :

- La zone 2AU est transformée en zone 1AUO
- La zone 1AUD "Lande d'Aviette" est transformée en 1AUO
- Une partie de la zone UD "Lande d'Aviette" est transformée en zone UO
- Création d'une servitude de localisation de voirie
- Modification des limites de la zone UI.
- La zone UE au nord de la route de l'Hermitage est qualifiée en zone UE1

**Règlement graphique en vigueur****Règlement graphique modifié**

- **Règlement littéral** : création d'une zone UO

## 4. La restructuration du centre bourg

Depuis l'approbation du PLU en 2007, des études globales de renouvellement urbain ont été réalisées dans la perspective de faire évoluer le centre bourg.

Ces études ont permis d'identifier :

- un nouveau site de relocalisation de la mairie en position centrale et visible à l'articulation de la coulée verte du plan d'eau et de la place du Chêne Vert.
- un potentiel de près de 100 logements soit sur des terrains libres ou mutables (site de l'actuelle mairie par exemple) mais leur réalisation ne peut s'engager qu'en fonction des disponibilités foncières.

Il est proposé d'intégrer les éléments ces nouvelles études au document d'urbanisme.

Ainsi l'orientation d'aménagement du centre bourg et le règlement graphique sont modifiés. Un nouveau schéma d'orientation d'aménagement remplace l'ancien et le règlement graphique également.

Le pôle petite enfance, actuellement classé en zone à vocation exclusive d'équipement public (zone UG) correspond à une morphologie de bâti ancien identique à celui du secteur central classé en zone UA (construction à l'alignement des voies); Il est donc proposé de le classé également en zone UA.

Un terrain situé allée des Peupliers est à cheval sur deux zones différentes : la zone UE2 et la zone UD. Pour simplifier les règles de construction sur ce terrain, il est proposé de l'intégrer en totalité en zone UE2.

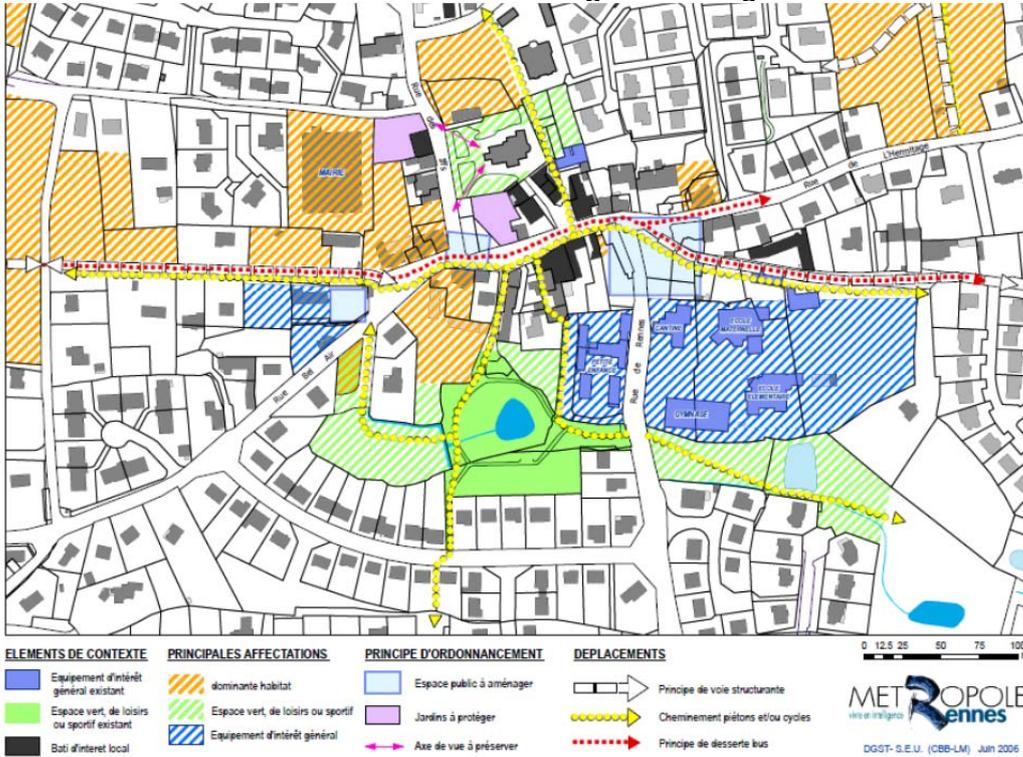
Certains emplacements réservés (sur le règlement graphique) sont mis à jour, supprimés ou créés :

- Emplacement réservé n°31 : la modification porte sur la localisation de cet emplacement réservé. La création d'une voie de 13 m est toujours prévue mais il est calé au plus près les limites cadastrales des parcelles quand cela est possible. Il est donc décalé vers le sud dans la partie ouest.
- Emplacement réservé n°42 : il est proposé de réduire sa largeur à 5 m afin de réaliser une voie assurant la desserte de logements qui pourraient être réalisés à l'est.
- Emplacement réservé n °51 : il est proposé de le supprimer car la commune est désormais propriétaire de ce terrain
- Emplacement réservé n °45 : il est proposé de le supprimer car la commune est désormais propriétaire de ce terrain et le parc de stationnement vélo sécurisé est réalisé.
- Emplacement réservé n °46 : cet emplacement était réservé pour la construction de la nouvelle mairie. Suite à de nouvelles études, le choix d'implantation est revu. La nouvelle mairie pourrait être réalisée en position centrale et visible à l'articulation de la coulée verte du plan d'eau et de la Place du Chêne Vert. Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé n°46 et d'en créer un nouveau (n°69) sur le nouveau site pour création d'équipement public et espace public.

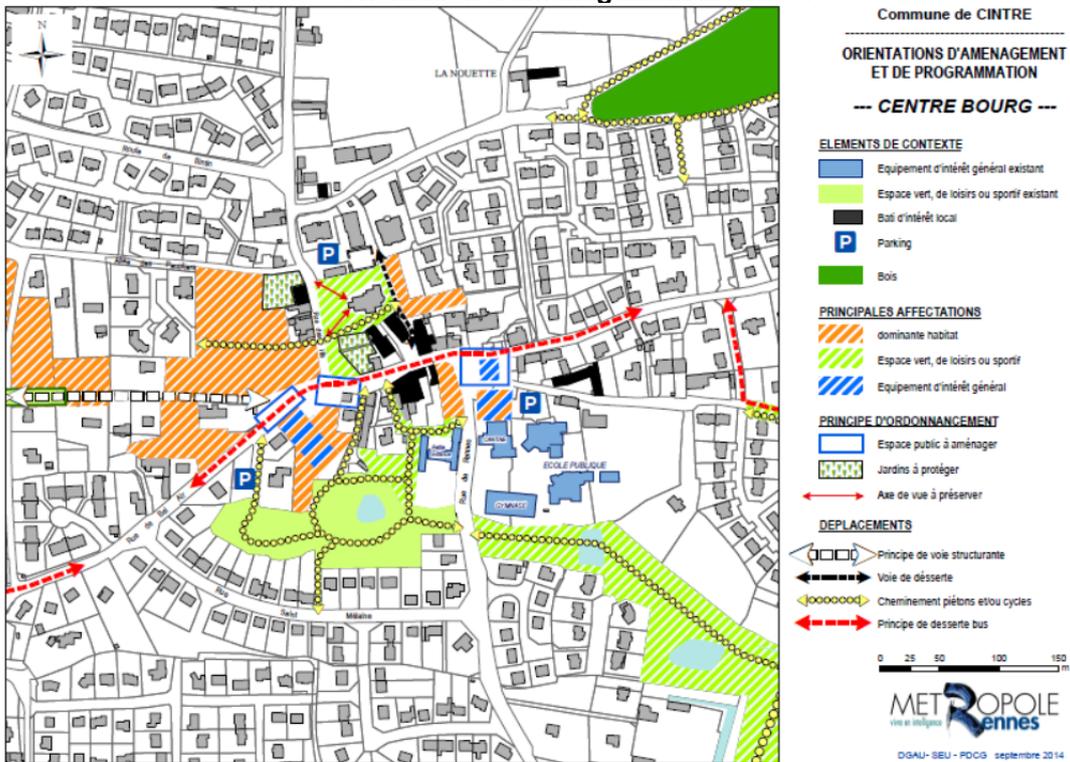
**DETAIL DES DOCUMENTS MODIFIÉS :**

- **Orientation d'aménagement :** modification de l'orientation d'aménagement intitulée "Le renouvellement urbain du centre bourg"

**Orientation d'aménagement en vigueur :**

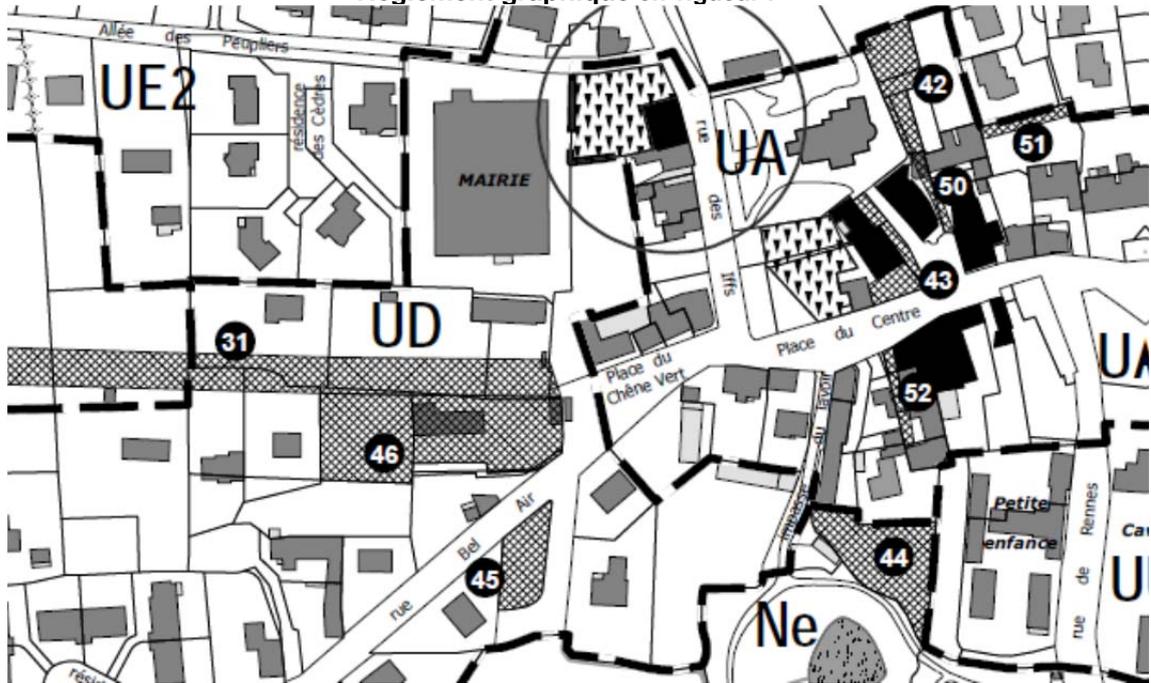


**Orientation d'aménagement modifiée :**

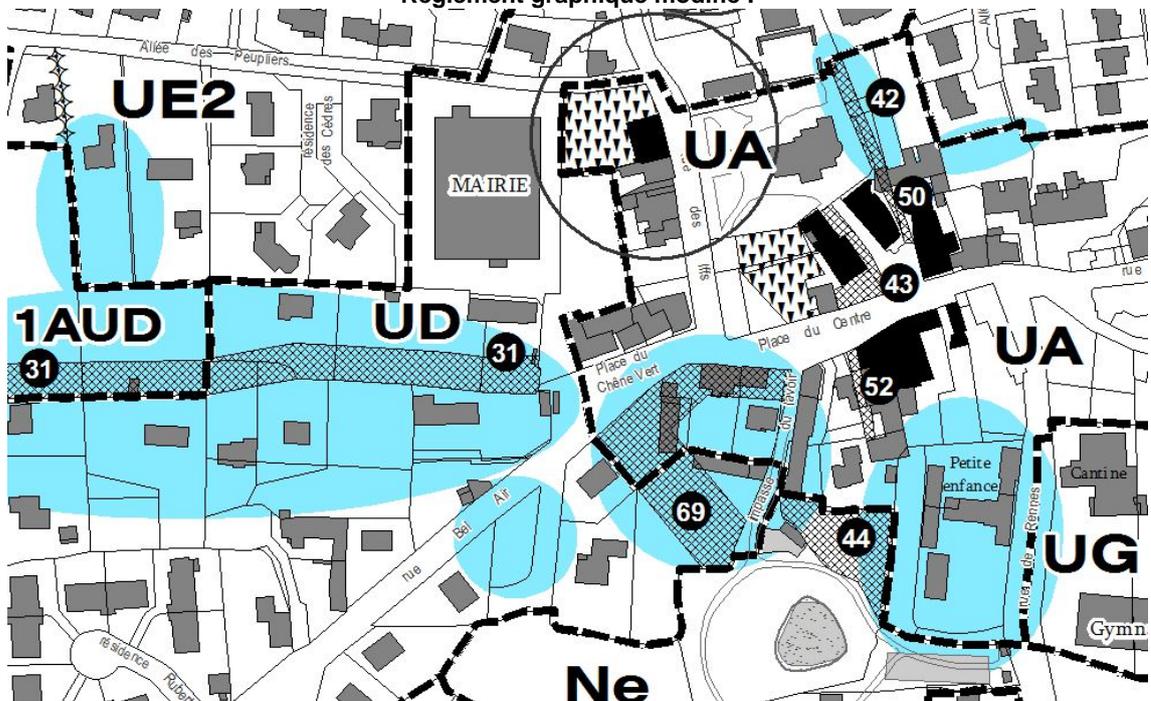


- **Règlement graphique** : modification de plusieurs emplacements réservés, modification de la limite de la zone UA et UE2

Règlement graphique en vigueur :



Règlement graphique modifié :



## 5. Le Clos du bourg 3

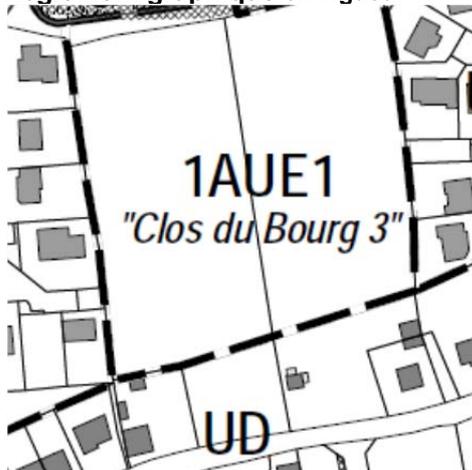
L'opération du clos du bourg n°3 étant achevée, il est proposé d'intégrer ce secteur dans les tissus urbains constitués en :

- Supprimant l'orientation d'aménagement qui cadrerait les conditions d'urbanisation de ce secteur ;
- Modifiant le règlement graphique : ce secteur non urbanisé au moment de l'approbation du PLU était classé en zone à urbaniser à vocation d'habitat à forte dominante individuel et semi-collectif (1AUE1). Il est proposé de le classer en zone UE1.
- Supprimant du rapport de présentation l'opération du Clos du bourg 3 de la liste des secteurs compris dans les zones à urbaniser 1AU.
- Modifiant la limite de zonage entre les zones UE1 et UD afin que certaines des constructions réalisées ne soient pas à cheval sur deux zonages.

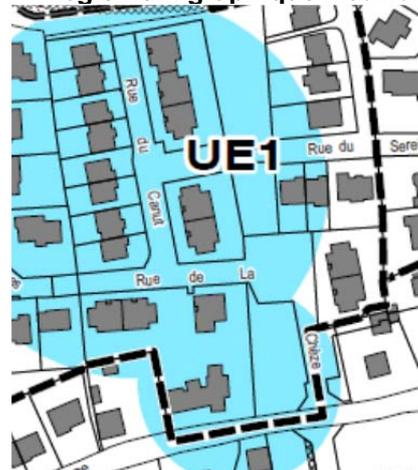
### DETAIL DES DOCUMENTS MODIFIÉS :

- **Rapport de présentation** : chapitre délimitation et contenu des zones (page 95)
- **Orientation d'aménagement** : Suppression de l'orientation d'aménagement intitulée "Le Clos du Bourg et la Lande d'Aviette"
- **Règlement graphique** :
  - Transformation de la zone 1AUE1 en zone UE1
  - Modification de la limite de zonage entre les zones UE1 et UD

Règlement graphique en vigueur



Règlement graphique modifié



## 6. Le Clos Bossard

Après étude, il s'avère plus judicieux que le bus qui relie la commune à Rennes reste rue du Bel Air comme aujourd'hui. Son tracé est toutefois prolongé du fait de la réalisation du lotissement du Clos de la Vallée. A cette fin un emplacement réservé n°68 de l'ordre de 3000 m<sup>2</sup> est créé afin de d'organiser le terminus (retournement du bus), de réaliser un petit parc de stationnement relai d'une quinzaine de places et de restructurer l'espace public à l'entrée du bourg.

De même, situés à l'ouest de la rue de la Vigne, classés actuellement en zone 1AUD sont finalement reclassés en zone 2AU pour assurer la cohérence d'ensemble de cette future extension et dans un souci de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'emplacement réservé n°30 est supprimé du fait de ce passage en zone 2AU. Cette extension prendra le relai du quartier du Moulin à Vent.

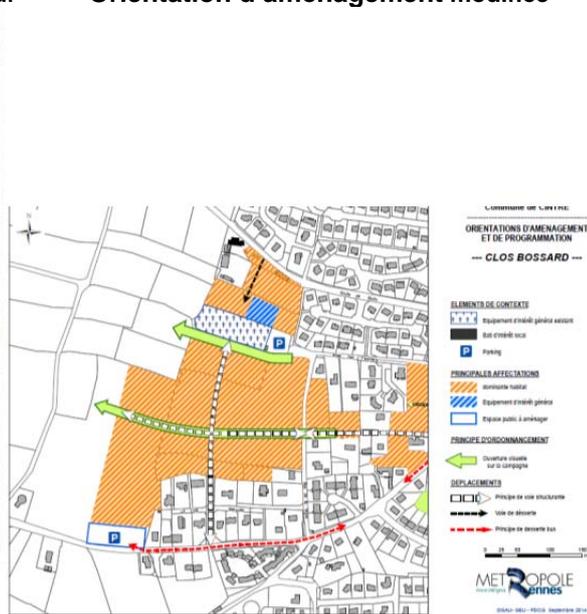
### DETAIL DES DOCUMENTS MODIFIÉS :

- **Orientation d'aménagement** : Modification de l'orientation d'aménagement intitulée "Le Clos Bossard"

Orientation d'aménagement en vigueur

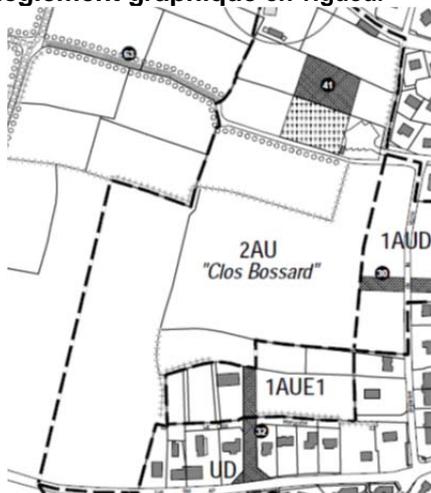


Orientation d'aménagement modifiée

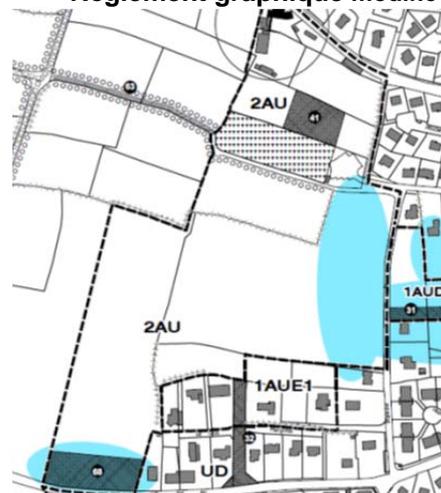


- **Règlement graphique** : création d'un emplacement réservé n°70, réduction de la zone 1AUD

Règlement graphique en vigueur



Règlement graphique modifié



## 7. Modifications de zonage et adaptations réglementaires diverses

Il est proposé de faire quelques adaptations du règlement écrit pour clarifier certaines règles, en ajouter ou en retirer lorsqu'elles ne sont pas nécessaires. Les modifications concernent les points suivants :

### 7.1 Dispositions générales

Depuis l'approbation du PLU en 2007, de nombreux textes réglementaires nouveaux nécessitent une mise à jour des dispositions générales qui listent un certain nombre de textes.

D'autre part, la commune est soumise aux Plan de Prévention des Risques d'Inondations du Meu et du Garun et de la Vilaine, Ille et Illet. Elle n'est donc plus concernée par le cas de zones inondables en dehors de ces périmètres arrêtés par le Préfet. Par conséquent, il est proposé de supprimer l'article 6.7.2.

**Documents modifiés :**

**Règlement écrit :**

- Mise à jour des articles du code de l'urbanisme modifiés.
- Suppression de l'article 6.7.2 concernant les secteurs soumis au risque d'inondations

### 7.2 Surface de plancher

L'article 25 de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 autorise le gouvernement à procéder par voies d'ordonnances, dans le but « d'unifier et simplifier la surface des planchers, prises en compte dans le droit de l'urbanisme ».

L'ordonnance du 17 novembre 2011 substitue les SHOB et SHON actuelles par une surface unique : « la surface de plancher de la construction ».

Définition de la surface de plancher de la construction : elle s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Les objectifs de l'ordonnance sont donc de « simplifier le calcul des surfaces de référence des constructions en remplaçant la SHOB et la SHON par une surface simple, qui accompagne la densification et favorise les constructions performantes énergétiquement ».

Cette nouvelle surface de plancher de la construction est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2012.

Il est spécifié à l'article 3 de l'ordonnance que les mots « surface hors œuvre nette » et « surface hors œuvre brute » ainsi que leurs différentes appellations (plancher hors œuvre nette, surface développée hors œuvre nette...) seront remplacés automatiquement dans toutes les dispositions législatives.

Afin de simplifier la lecture du règlement écrit au regard de cette nouvelle disposition qui s'applique même si le règlement n'est pas modifié, il est proposé de remplacer systématiquement les mots « SHON » et « SHOB » qui existent dans le règlement actuel par « surface de plancher » et d'y insérer sa définition.

Toutefois, pour réglementer la surface de certaines constructions, notamment les annexes et les activités non agricoles, en zone agricole et en zone naturelle, la « SHOB » est remplacée par de l'emprise au sol afin de limiter les emprises des constructions non fermées car ces surfaces ne sont pas comptabilisées dans la nouvelle surface de plancher.

**Documents modifiés :**

- **Règlement écrit** : Remplacement des mots SHON et SHOB dans tout le règlement par surface de plancher ou emprise au sol et intégration de la nouvelle définition de la surface de plancher dans les définitions.

### 7.3 Emprise au sol

La notion d'emprise au sol n'est pas nouvelle, elle figure à l'article 9 de chacune des zones du règlement du PLU. Toutefois, aucune définition réglementaire n'en n'avait été donnée jusqu'alors.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme la définit désormais à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ».

Il convient donc de compléter la définition inscrite dans le PLU pour y ajouter l'exception des débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette nouvelle définition est plus restrictive que celle existante dans le PLU en vigueur car, par exemple, tous les débords de toiture sont désormais intégrés dans le calcul de l'emprise au sol.

**Documents modifiés :**

- **Règlement écrit** : modification de la définition de l'emprise au sol dans chaque article 9 de chaque zone du PLU.

**Article 9 : emprise au sol**Règlement en vigueur :

## 1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux et balcons.

Proposition de modification :

## 1 – Définitions

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux, **et balcons et débords de toit lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.**

### 7.4 Taille minimale des terrains

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager, mais s'est révélée peu efficace et souvent mal comprise, car contribuant largement à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés. Ces deux outils quantitatifs plus que qualitatifs disparaissent pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.

Cette mesure est d'application immédiate pour les déclarations préalables ou pour les demandes de permis de construire ou d'aménager déposées au lendemain de la publication de loi. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation devra donc écarter les règles relatives à la taille minimale des terrains figurant le cas échéant dans le PLU pour l'instruction de ces demandes, et ce jusqu'à ce que ce document d'urbanisme ait pris en compte cette évolution.

Il est donc proposé de supprimer les règles liées aux surfaces minimales de terrains pour les terrains relevant de l'assainissement individuel.

- **Règlement écrit** : suppression des règles à l'article 5 des zones UE, 1AU, A et N.

#### **Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Règlement en vigueur :

##### **1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### **2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les conditions édictées ci-dessous complètent les orientations d'aménagement afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Dans les secteurs où l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée à un assainissement individuel, et sous réserve que sa desserte soit assurée suivant les prescriptions de l'article 1AU 3, un terrain, pour être constructible, doit posséder une superficie suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome compte tenu de sa nature et de sa forme.

Cette superficie sera au minimum de **800 m<sup>2</sup>**.

Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains.

Par ailleurs, une superficie minimale de 250 m<sup>2</sup> pourra être admise :

- dans le cas d'aménagement et/ou d'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, à condition que les besoins en assainissement ne soient pas sensiblement augmentés (pas de création d'un nouveau logement).
- pour la construction d'un bâtiment annexe ne comportant pas de pièces d'habitation ou de travail, à condition que le terrain d'assiette comporte déjà au moins une construction à usage d'habitation ou d'activité.

Proposition de modification :

**Disposition abrogée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové.**

## **7.5 Définition des espaces libres**

Il est proposé de comptabiliser les surfaces de stationnement en surface qui ne sont pas imperméabilisées dans la définition des espaces libres. Cela va dans le sens du développement durable en limitant l'imperméabilisation des sols.

**Documents modifiés** :

- **Règlement écrit** : Définition des espaces libres.

#### **Définition des espaces libres**

Règlement en vigueur :

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

Proposition de modification :

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace **qui n'est pas** consommé ~~ni~~ par le bâti, ~~ni~~ par les aires de stationnement en surface **sauf si leur aménagement conserve la perméabilité du sol**, ~~ni~~ par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

## 7.6- Isolation par l'extérieur

Il est proposé d'autoriser le dépassement de 30 cm des règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7) et de hauteur (article 10) de toutes les zones afin de permettre l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes qui seraient déjà en limite des implantations et/ou des hauteurs autorisées.

**Documents modifiés :**

- Règlement écrit : article 6, 7 et 10 de toutes les zones

Proposition de modification :

**Article 6:** Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*date*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**. Les débords sur le domaine public sont autorisés sous réserve de ne pas entraver la circulation des piétons.

**Article 7 :** dérogation pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*date*) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

**Article 10 :** L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (*date*) peut s'effectuer au-delà des hauteurs maximales prévues aux présentes dispositions dans la limite de **0,30 m**.

## 7.7- Le stationnement des vélos

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) impose que le règlement "fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux".

Le PLU intègre déjà l'obligation de réaliser des places de stationnement vélo pour les logements et les bureaux, commerces, activités et équipements publics ou d'intérêt collectif en zone UA, UD

En zone UE la règle ne concerne que le stationnement vélo pour les logements. Il est donc proposé d'ajouter la même règle qu'en zone UA et UD pour les bureaux, commerces, activités et équipements publics ou d'intérêt collectif, soit :

**Constructions destinées à l'habitation :** 1 emplacement par logement créé.

**Bureaux, commerces, services :** 1 emplacement par tranche même incomplète de **100m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

**Équipements publics ou d'intérêt collectif :** 1 emplacement par unité de **40** personnes accueillies.

En zone Ui, il convient d'ajouter la règle concernant les logements.

**Documents modifiés :**

- Règlement écrit : article 12 des zones UE, Ui

### **III - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les modifications proposées s'inscrivent totalement dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé le 27 février 2007.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'environnement (haies, bois, milieux humides, agriculture), au paysage, au patrimoine.

#### **1- Prise en compte de l'environnement naturel**

Les évolutions présentées portent sur des adaptations :

- de zonages et de règlement afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Moulin à Vent. Cet aménagement s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble ayant fait l'objet d'une étude d'impact et intégrant des objectifs de préservation des éléments naturels et de paysage,
- de zonages et d'écriture réglementaire en secteur urbanisé et qui n'ont pas d'impact sur l'environnement,
- d'écriture réglementaire visant à assouplir les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, dans un souci d'économie du foncier,
- Le PPRi de la Vilaine, Ile et Illet est intégré dans le document même si il s'appliquait déjà.

Les modifications n'ont pas pour effet de porter une atteinte sensible à l'environnement. Les haies, les boisements, les zones humides et les zones inondables ne sont pas touchés par cette modification. Les modifications proposées n'auront pas non plus d'effets sensibles sur les domaines de l'eau, du bruit et la santé.

#### **2- Prise en compte du paysage et du patrimoine**

Aucune modification ne touche au paysage.

#### **3- Prise en compte de l'agriculture**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Moulin à vent est prévu depuis l'approbation du PLU en 2007. Cet aménagement s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble ayant fait l'objet d'une étude d'impact et une déclaration d'utilité publique est en cours d'étude. Aucun siège d'exploitation n'est concerné.